

Document made available under the Patent Cooperation Treaty (PCT)

International application number: PCT/KR05/000764

International filing date: 17 March 2005 (17.03.2005)

Document type: Certified copy of priority document

Document details: Country/Office: KR
Number: 10-2004-0017940
Filing date: 17 March 2004 (17.03.2004)

Date of receipt at the International Bureau: 30 June 2005 (30.06.2005)

Remark: Priority document submitted or transmitted to the International Bureau in compliance with Rule 17.1(a) or (b)



World Intellectual Property Organization (WIPO) - Geneva, Switzerland
Organisation Mondiale de la Propriété Intellectuelle (OMPI) - Genève, Suisse



별첨 사본은 아래 출원의 원본과 동일함을 증명함.

This is to certify that the following application annexed hereto
is a true copy from the records of the Korean Intellectual
Property Office

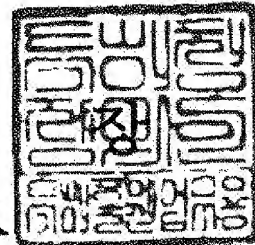
출 원 번 호 : 특허출원 2004년 제 0017940 호
Application Number 10-2004-0017940

출 원 일 자 : 2004년 03월 17일
Date of Application MAR 17, 2004

출 원 인 : 김대열
Applicant(s) KIM DAE YEOL

2005 년 06 월 08 일

특 허 청
COMMISSIONER



【서지사항】

【서류명】 특허출원서

【권리구분】 특허

【수신처】 특허청장

【제출일자】 2004.03.17

【발명의 국문명칭】 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법

【발명의 영문명칭】 Relay method for lease contract using internet

【출원인】

【성명】 김대열

【출원인코드】 4-2004-004214-2

【대리인】

【성명】 김종화

【대리인코드】 9-1998-000090-0

【포괄위임등록번호】 2003-053375-9

【발명자】

【성명】 김대열

【출원인코드】 4-2004-004214-2

【심사청구】 청구

【취지】 특허법 제42조의 규정에 의한 출원, 특허법 제60조의 규정에 의한 출원심사를 청구합니다. 대리인
김종화 (인)

【수수료】

【기본출원료】	39 면	38,000 원
【가산출원료】	0 면	0 원
【우선권주장료】	0 건	0 원
【심사청구료】	22 항	813,000 원
【합계】		851,000 원
【감면사유】	개인(70%감면)	

【감면후 수수료】 255,300 원

【요약서】

【요약】

본 발명은 인터넷상에서 개인이나 사업자 또는 가입된 회원간에 임대서비스를 중계할 수 있는 인터넷 사이트를 개설하고, 일정한 약관에 의해 회원이나 참여자를 모집 또는 참여하게 하여 서로간에 원하는 대상을 임대, 임차 거래할 수 있는 서비스를 제공해주도록 한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법에 관한 것으로서, 이러한 본 발명은, 특정의 임대대상을 타인에게 임대를 하고자 하는 임대희망자가 그 임대 대상의 특성 및 상태와 임대가능기간, 최저 임대가격 등의 임대조건과 임차인 선정조건이나 평가방법을 등록 게시하면, 일정한 거래 절차와 경매 등을 통해 임차를 원하는 참여자의 신청 또는 낙찰에 의해 거래결정을 하고, 절차에 따라 임대대상을 택배 등을 통해 임차인에게 인도하고, 임대대금을 지급하는 과정을 거치며, 임대기간이 만료되면 최종적으로는 원소유자나 후속임차인에게 임대대상을 반환하는 절차를 수행하는 것이다, 또한, 임대인은 인터넷상에서 자신의 임대상황이나 경매진행 상황을 수시로 점검할 수 있으며, 임차인 역시 임대 전체에 대한 상황의 검색이 가능하며, 아울러 임차요청 및 경매에 참여할 수 있다.

또한, 본 발명은, 회원이나 임대 희망인, 임차희망인 또는 입찰참여자가 아니더라도 본 발명에 의한 임대 중계사이트에서 임대대상이나 거래진행 상황을 모니터링할 수도 있다.

【대표도】

도 3

【색인어】

전자상거래, 임대거래, 부동산, 경매, 계약

【명세서】

【발명의 명칭】

인터넷을 이용한 임대거래 중계방법{Relay method for lease contract using internet}

【도면의 간단한 설명】

- <1> 도 1은 본 발명에 의한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법이 적용되는 시스템의 개략 구성도이고,
- <2> 도 2는 도 1의 임대거래 중계서버의 일 실시예 구성을 보인 블록도이고,
- <3> 도 3은 본 발명에 의한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법을 보인 흐름도
- <4> 이고,
- <5> 도 4는 본 발명에서 임대인/임차인이 임대 상황 및 경매 진행 상황을 체크하는 과정을 보인 흐름도이고,
- <6> 도 5의 (a)(b)는 각각 본 발명에 적용되는 임대 스케줄표에 의한 거래방식의 일 예를 보인 도면이고,
- <7> 도 6은 본 발명에 적용되는 또다른 임대스케줄에 의한 거래방식중 임차희망자의 입찰 평가의 일 예를 보인 도면이다.
- <8> <도면의 주요 부분에 대한 부호의 설명>
- <9> 100 임대인 단말장치
- <10> 200 임차인 단말장치

- <11> 400 임대거래 중계서버
- <12> 402 제어부
- <13> 403 계약자 정보 분석부
- <14> 404 계약서 검출부
- <15> 408 계약서 데이터베이스(DB)
- <16> 409 계약 정보 데이터베이스(DB)

【발명의 상세한 설명】

【발명의 목적】

【발명이 속하는 기술분야 및 그 분야의 종래기술】

<17> 본 발명은 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법에 관한 것으로서, 보다 상세하게는 인터넷상에서 개인이나 사업자 또는 가입된 회원간에 임대서비스를 중계할 수 있는 인터넷 사이트를 개설하고, 일정한 약관에 의해 회원이나 참여자를 모집 또는 참여하게 하여 서로간에 원하는 임대 대상을 거래할 수 있는 서비스를 제공해 주도록 한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법에 관한 것이다.

<18> 현대 사회는 임대사회라고 말할 수 있을 만큼 임대가 보편화되어 있다. 여기서 임대는 샴을 받고 자기 소유의 것을 상대방에게 사용하게 하여 수익을 얻는 것을 말하며, 임차는 샴을 내고 타인 소유의 것을 빌리는 행위를 말한다. 예컨대, 간단한 복사기부터 정수기, 의료장비, 자동차, 부동산, 회원권 및 각종 기술, 정보,

권리에 이르기까지 임대대상은 다양하다.

<19> 일시적으로 한 두번 사용하기 위해 물품을 구매하거나 비싼 목돈을 들여 투자한 후 사용치 않고 감가상각만 하는 것은 물품구입자로서는 낭비 및 손해를 초래하며 제품의 Life Cycle이 짧아지는 현재사회에 맞지 않는다 . 임차는 원하는 대상을 저렴한 가격에 필요기간만 사용할 수 있으므로, 불필요한 보관장소나 관리의 필요가 없다는 장점이 있으며, 사용후 반환하면 되므로 제품을 구매하지 않고서도 필요한 물품을 사용할 수 있는 편리함이 있고 제품구입전 임차사용으로 성능확인 등을 통한 위험 RISK를 감소시킬 수 있어 근래에는 임차가 보편화되고 있다. 또한, 임대를 시키고자하는 자는 자신이 사용하지 않는 기간동안 임대를 시킴으로써 수익을 얻을 수 있으며 임대기간동안 보관이나 관리를 하지 않아도 되므로 일거 양득의 장점이 있다.

<20> 이제까지의 임대거래 형태는 특정한 몇몇 대상만을 취급하는 개인이나 사업자가 임차를 원하는 사람과 직접 계약을 체결하고 임대하는 거래가 대부분이며, 일방적인 거래조건에 따라 임차를 원하는 자와 임대를 시키려는 사람이 중개자 없이 직접 거래하는 방식이 대부분으로서, 이 경우 양자(임대인, 임차인) 모두 시간적인 손실이 초래된다. 또한 기업이나 사업자가 아닌 개인은 거래의 안전성등의 문제로 임대나 임차를 쉽게 할 수 없는 불편이 있었다

<21> 근래에는 인터넷을 통한 임대거래가 제안되고 있으나, 이러한 방법들도 특정한 제품만을 임대시키는 자와 이를 원하는 양자간의 단순거래 계약을 통한 거래로서, 제한 없는 다양한 종류의 대상에 대해 임대를 성사시킬 수는 없으며, 거래방식

도 획일화된 기준에 따라서 비효율적으로 진행되는 단점이 있었다.

【발명이 이루고자 하는 기술적 과제】

<22> 이에 본 발명은 상기와 같은 오프라인상에서 이루어지는 임대거래방법에서 발생하는 단점 및 인터넷을 통한 임대거래시 발생하는 단점을 해결하기 위해서 제안된 것으로서,

<23> 본 발명의 목적은, 인터넷상에서 개인이나 사업자 또는 가입된 회원간에 임대서비스를 중계할 수 있는 인터넷 사이트를 개설하고, 일정한 약관에 의해 회원이나 참여자를 모집 또는 참여하게 하여 서로간에 원하는 임대대상을 거래 할 수 있는 서비스를 제공해주도록 한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법을 제공하는 데 있다.

<24> 상기와 같은 목적을 달성하기 위한 본 발명에 의한 "인터넷을 이용한 임대거래 중계방법"은,

<25> 특정의 임대대상을 타인에게 임대를 하고자 하는 임대자가 그 임대대상의 특성 및 상태와 임대가능기간, 최저 임대가격 등의 임대조건과 임차희망인에 대한 평가, 선정방법을 등록 게시하면, 일정한 거래 절차와 경매 등을 통해 임차를 원하는 참여자의 신청 또는 낙찰에 의해 거래결정을 하고, 그 절차에 따라 임대대상을 택배 나 이메일등 각종 전달방법을 통해 임차인에게 인도하고, 임대대금을 지급하는 과정을 거치며, 임대기간이 만료되면 최종적으로는 원소유자 또는 후속임차인에게

임대대상을 반환하는 절차를 수행한다.

- <26> 또한, 임대인은 인터넷상에서 자신의 임대상황이나 경매진행 상황을 수시로 점검할 수 있으며, 임차인 역시 임대 전체에 대한 상황의 검색이 가능하며, 아울러 임대요청 및 경매에 참여할 수 있다.

【발명의 구성】

- <27> 이하 상기와 같은 기술적 사상에 따른 본 발명의 바람직한 실시 예를 첨부한 도면에 의거 상세히 설명하면 다음과 같다.
- <28> 도 1은 본 발명에 의한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법이 적용되는 시스템의 개략 구성도이다.
- <29> 이에 도시된 바와 같이, 임대인 단말장치(100)와, 임차인 단말장치(200)와, 임대거래 중계서버(400)와, 인터넷망(300)과, 보험기관(500)과, 결제기관(600)으로 구성된다.
- <30> 여기서 임대거래 중계서버(400)는, 계약자들(임대인 및 임차인)이 거래하고자 하는 임대대상에 대한 임대차조건들을 분석하여 거래인을 결정하며 이에 따른 계약서를 작성하고, 작성된 계약서를 임대인 단말장치(100) 및 임차인 단말장치(200)로 각각 다운로드하여 계약내용을 작성하도록 요청한다. 여기서 거래는 주지한 바와 같이 계약서 방식으로 가능하지만, 거래결정만으로 별도의 계약서 작성 없이 거래를 할 수도 있다.

<31> 상기 임대거래 중계서버(400)는 도 2에 도시된 바와 같이, 인터페이스부(401)와, 제어부(402)와, 계약자 정보 분석부(403)와, 계약서 검출부(404)와, 검증부(405)와, 암호화 처리부(406)와, 메모리(407)와, 계약서 데이터베이스(DB)(408)와, 계약정보 데이터베이스(409)와, 회원 데이터베이스(410)로 구성된다.

<32> 여기서 인터페이스부(401)는, 임대거래 중계서버(400)와 인터넷망(300)을 인터페이스한다.

<33> 계약자 정보 분석부(403)는, 임대인/임차인 단말장치(100)(200)로부터 입력된 각종 정보를 분석하여 해당하는 임대대상의 종류를 검출한다.

<34> 계약서 검출부(404)는, 계약서 데이터베이스(408)에 저장된 각종 계약서 양식중 임대인/임차인 단말장치(100)(200)에 의해 계약될 임대대상 거래종류에 해당하는 계약서를 검출하고, 검출된 계약서에 계약자정보 분석부(403)에서 분석된 결과에 따라 각종 항목을 작성한다.

<35> 그리고 검증부(405)는, 상기 계약서 검출부(404)에 의해 작성된 계약서가 정상적인가를 검증한다. 이때 검증부(405)는 임대인/임차인 단말장치(100)(200)에 계약서에 첨부할 인증수단을 입력하도록 요청하고, 입력된 인증수단이 정상적인가를 검증한다.

<36> 아울러 암호화 처리부(406)는, 임대인/임차인 단말장치(100)(200)가 작성한 계약서를 공개키로 암호화한 후 계약정보 데이터베이스(409)에 저장한다.

<37> 또한, 제어부(402)는 임대거래 중계서버(400)의 동작을 전반적으로

제어한다. 특히 접속된 임대인/임차인 단말장치(100)(200)로부터 거래할 임대대상 계약을 판정하고, 그에 따른 계약서를 검출하며, 임대인/임차인 단말장치(100)(200)에 인증수단을 입력하도록 요청하는 등의 제어 동작을 수행한다.

<38> 그리고 메모리(407)는 상기 제어부(402)가 수행할 각종 프로그램이 저장됨과 동시에 제어부(402)가 프로그램을 수행하는 도중에 발생하는 임시 데이터를 일시 저장한다.

<39> 도 3은 본 발명에 의한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법을 보인 흐름도이다.

<40> 이에 도시된 바와 같이, 사용자가 접속을 하면 임대희망자인지 임차희망자인지를 판단하는 단계(S101, S102, S107)와, 상기의 판단결과 임대희망자일 경우 임대정보 입력을 요구한 후 그 요구에 부응하여 임대정보가 입력되면 임대정보 및 조건을 접수하고 이를 저장하는 단계(S103 ~ S106)와, 상기 판단결과 임차희망자(참여자)일 경우 참여자 정보 입력을 요구한 후 그 요구에 부응하여 참여자가 요청하는 사항이 입력되면 이를 접수한 후 저장하는 단계(S109 ~ S112)와, 상기 저장한 임대 정보 및 참여자 요청 정보를 비교 및 검색하는 단계(S113, S114)와, 상기 비교결과 임대정보와 참여자 요청 정보가 일치하지 않을 경우 임차희망자에게 거래불가 이유를 통보해주고, 상기 비교결과 임대정보와 참여자 요청 정보가 일치할 경우에는 참여자가 여러 명인지를 판단하는 단계(S115, S116)와, 상기 판단결과 참여자가 여러 명일 경우에는 상호비교 평가 및 임차인을 결정한 후 임대인/임차인에게 거래 성립을 통보해주고, 참여자가 한 명일 경우에는 바로 임대인/임차인에게

거래 성립을 통보해주는 단계(S116 ~ S118)와, 계약서를 작성하는 단계(S119)와, 결제 처리를 수행하고 임대물을 인도하는 단계(S120, S121)와, 임대 대상에 대한 후속 거래일이 남아 있는지 확인하는 단계(S122)와, 후속 거래일이 남아 있는 경우에는 후속임차희망자가 참여할 수 있도록 거래 결정된 일정을 임대 결정된 기간으로 표시해주고 잔여기간에 대해 별도의 임대를 추진하는 단계(S123)로 이루어진다.

<41> 이와 같이 이루어지는 본 발명에 의한 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법을 상세히 설명하면 다음과 같다.

<42> 먼저 단계 S101에서 임대를 희망하거나 임차를 희망하는 사용자는 임대인 단말장치(100) 또는 임차인 단말장치(200)를 이용하여 인터넷망(300)을 통해 본 발명에 의한 임대거래 중계서버(400)가 운영하는 사이트(임대거래 중계사이트)에 접속을 한다.

<43> 사용자가 접속을 하면 단계 S102 및 단계 S107에서 임대거래 중계서버(400) 내의 제어부(402)는, 접속을 시도한 사용자가 임대희망자인지 아니면 임차희망자인지를 판단한다. 여기서 임대희망자와 임차희망자의 판단은 미리 메인 화면에 임대희망자와 임차희망자를 구분하여 아이콘으로 만들어 놓으면 간단히 구분할 수 있다. 상기 판단결과 임대희망자도 임차희망자도 아닐 경우에는 단계 S108로 이동하여 처음 단계로 리턴을 하거나 보고싶은 거래상황을 모니터링 한다.

<44> 한편, 상기 판단결과 임대희망자일 경우에는 단계 S103으로 이동하여 임대정보의 입력을 요구하고, 단계 S104에서는 상기 요구에 부응하여 임대정보가 입력

되는지를 체크한다. 이 체크 결과 임대정보가 입력될 경우에는 단계 S105에서 임대 정보 및 조건을 접수하고, 단계 S106에서 임대정보 및 조건을 메모리에 저장하게 된다.

<45> 여기서 임대희망자의 임대정보 및 조건은 다음과 같다.

<46> 임대희망자는 임대기간을 원하는 단위(시간, 일, 주, 월, 년 등)로 선택할 수 있으며, 임대 가능한 시기 및 최소 임대기간을 설정 및 등록할 수 있다. 아울러 전체 임대 가능기간을 임대인이 1회에 등록하되 전체일정을 임의의 기간별로 분할하고, 전체 또는 분할된 각각에 대해 단독 또는 다수의 임차 희망자들이 거래를 할 수 있도록 한다. 즉, 임대희망자의 등록조건 선택에 따라 임대가능기간을 여러 개로 분할하여 다수의 임차희망자들과 거래할 수도 있도록 하는 것이다

<47> 또한, 상기와 같이 다수의 임차인들과 거래할 수 있도록 했을때 임대희망자가 등록한 임대가능기간을 임차요청자들의 신청상황에 따라 1개에서부터 여러 개까지 재분할 거래 될 수 있도록 한다. 즉, 임대희망자가 전체 또는 분할하여 등록한 임대가능기간이 또다시 임차희망자들에 의해 여러 개로 재분할 거래되는 것으로, 다수의 임차희망자들이 임대희망자가 등록한 임대 가능 일정중 전체나 일부에 대해 자신이 필요한 시기만을 자유롭게 선택하여 거래할 수 있도록 한다.

<48> 아울러, 임대인이 임대 가능한 시기를 도 5와 같이 달력 형태인 스케줄표나 일정표에 임대가능시기와 불가능시기 등을 표시하고, 임대조건 및 경매의 경우 우선순위 기준등 평가방법을 설정하여 임차하려는 자가 이들 조건을 확인하고, 임차 희망일과 단가 등을 입력하게 하며, 타인의 임차 요청 상황 및 입찰에 따른 우선

순위, 평가점수 등을 확인하고 거래할 수 있게 한다. 여기서 임대 희망자는 전체 임대가능기간중 임대시기나 기간에 따라 기준가격과 최저임대액, 최소임대기간, 할증율, 할인율 등을 다르게 설정할 수 있다.

<49> 한편, 임대 희망자는 임대정보 및 조건 입력시 일반적인 임대중계나 경매 임대중계를 선택하여 입력할 수 있다.

<50> 그리고 장기 스케줄에 의한 임대인의 경우, 각각의 임대일의 임대결정시기 및 경매종료시기는 임대희망자의 설정에 의해 전체 임대 가능 스케줄상의 마지막 임대 가능시기까지 계속 진행하면서 여러 개의 후속 계약을 시키며 할 수 있게 하거나 조기 종료할 수 있다. 즉, 마지막 임대가능일까지 지속하는 경우 스케줄상의 각 임대가능일에 대한 임대결정일을 두고 이 일정에 따라 앞선 날짜 분의 경매 등을 종료시키며, 최종 임대가능시기까지 후속일정의 임대거래를 진행시키게 된다. 다시 말해, 임대자가 임대결정시한을 사전설정 하지만 한건의 임대계약으로 임대가 종료되는 것이 아니라 임차희망자들의 임차신청상황에 따라 각 날짜에 대한 경매종료 시점이 정해지도록 하는 거래방식이다.

<51> 장기 스케줄표나 일정표에 따라 임대하는 경우 임차를 원하는 사람이 없는 일정표상 날짜는 단가나 조건을 변경하거나 임대 불가 일정 또는 임대 가능 일정 등을 임대인이 지속적으로 수정하여 거래할 수 있다. 여기서 기거래된 앞선 계약건은 계속 동일조건으로 유지된다.

<52> 다음으로, 상기 단계 S107의 판단 결과, 임차 희망자(참여자)일 경우 단계 S109에서 참여자 정보 입력을 요구하고, 단계 S110에서 그 요구에 부응하여 참여자

가 요청하는 사항이 입력되는지를 체크한다. 상기 체크결과 참여자가 요청하는 사항이 입력되면 단계 S111에서 이를 접수하고 단계 S112에서 접수한 사항을 메모리에 저장한다.

<53> 여기서 임차 희망자는, 일반적인 임차 또는 경매임차를 선택할 수 있으며, 경매 임차일 경우 낙찰 조건을 임대희망자가 등록시 선택적으로 부여할 수 있도록 한다.

<54> 이후 단계 S113 및 단계 S114에서 상기 저장한 임대 정보 및 참여자 요청 정보를 비교 및 검색한다.

<55> 상기 비교 결과 임대 정보와 참여자 요청 정보가 일치하지 않는 경우에는, 단계 S115로 이동하여 임차 희망자에게 거래 불가 이유를 통보해준다.

<56> 이와는 달리 임대 정보와 참여자 신청정보가 일치하는 경우에는, 단계 S116으로 이동하여 참여자가 복수인지를 확인한다. 상기 확인 결과 임대결정시기까지 참여자가 한 명일 경우에는 단계 S118로 이동하여 임대인/임차인에게 거래 성립을 통보해준다.

<57> 이와는 달리 임대 정보와 참여자 요청 정보가 일치하는 참여자가 복수일 경우에는, 단계 S117로 이동하여 임차희망인들의 신청상황을 평가하고 최적임차자를 결정한 후, 임대인/임차인에게 거래 성립을 통보해준다. 다음으로 단계 S119에서 온라인상에서 계약서를 작성한다.

<58> 상기 거래 성립에 있어서, 선택된 임대 방법이 일반적인 임대중개일 경우에

는 통상적으로 행해지는 임대와 같이 선착순 거래가 이루어지도록 하며, 이와는 달리 경매 임대 중계일 경우에는 경매를 통해 임차를 원하는 낙찰자중 최적의 임차자를 선정하여 임대 거래가 이루어지도록 한다.

<59>

즉, 낙찰자는 임대희망자가 임대중계 사이트에 게시할 때 낙찰조건을 선택적으로 부여할 수 있게 하여 최상의 조건으로 입찰한 자가 낙찰되도록 한다. 낙찰조건 설정은 총임대금액이나 임대기간, 임대단가, 임대기간중의 평균 임대단가, 입찰순위(선착순)등 선택할 수 있는 몇 가지 낙찰 우선 순위를 설정하거나 상기 조건별로 점수를 부여하여 입찰자중 총점수가 높은 자에게 낙찰되도록 하는 것을 기본으로 하며 이중 1개 또는 그이상 복수 조건을 선정하여 순위를 결정할수 있게 한다 특히 기존거래와는 다른방식인 종합평가방식을 채택, 평가할 수 있도록 함으로서 특정한 1인의 입찰현황이 타인보다 우위에 있더라도 금액등에서 개별적으로 열위에 있는 타 입찰자들이 공동으로 임차하는 것이 총임대금액등에서 유리할 경우, 개별적으로 우위에 있는 1인보다 종합평가에서 우위인 다수인에게 임대하는 거래방식이다. 즉 1인이나 소수의 집단에 대한 임차신청이 개별적으로 평가할때 다른 집단보다 우위에 있더라도 열위에 있는 집단 개개의 신청을 조합하여 임대하는 방식으로 종합평가할 때 우위라면 개개의 신청이 열위에 있더라도 전체적인 평가에서 우위인 집단에 공동낙찰이 되도록 하는 거래를 말한다. 이러한 평가와 최적 임차자 선정은 중계자의 임대거래 중계서버의 프로그램을 통해 임대희망자의 등록조건과 임차희망자들의 신청따라 분석하여 실시하게 된다

<60>

도 5의 (a)(b)는 본 발명에 적용되는 임대 스케줄표에 의한 거래방식의 일

예를 보인 도면으로서,

<61> 도 5의 (a)는, 임대자 임대조건이, 임대보증금 : 350,000원(임대보증금에서 임대비 지급하고 거래완료후 잔액인 임대차액은 반환), 최저임대단위기간 : 연속 2일이상, 임대사전결정시한 : 임대희망일로부터 4일전(전달기간 2일포함 기간), 장기임대할인율 : 15일 이상시 10%할인, 임차인 평가방식 : 종합평가 또는 순위평가, 순위평가 우선순위 : 1. 총금액, 2. 평균단가, 3. 선착순, 연속된 임차요청은 1건의 신청으로 평가(1건의 신청을 분할하지 않음)인 임대자 조건인 경우의 스케줄표에 의한 거래유형 이다.

<62> 여기서, 4월1일, 2일은 임대희망자가 임대가능일로 등록하였으나 현재 상황에서는 앞선 임차자와 계약되어 임대중인 상황으로서 후속임대희망자가 임차신청을 할수 없는 것임을 표시하고,

<63> 4월 3일, 4일은 임대희망자가 임대가능일로 등록하였으나 임대대상을 후속임차인에게 전달하는 필요 기간을 2일로 설정하였고 선임차자와 거래가 성립되어 있으므로 선임차자의 최종일인 4월2일로부터 2일후인 4월 4일까지는 임차할수 없게 되는 것을 표시한다.

<64> 4월5일은 임대희망자의 설정에 따라 임대결정일시가 4일전인 4월1일 00:00으로 되어 있는 것이며,

<65> 4월6일은 임대희망자의 설정에 따라 임대결정일시가 4일전인 4월2일 00:00으로 되어 있는 것이다.

<66> 4월7일에서 10일까지는 입찰자2(최동원)의 입차신청기간이 4월6일부터 4월10일까지 5일간 연속되어 있어 1개의 임대건으로 취급됨으로 입차희망기간 전체의 임대결정시기가 입차희망 첫째일인 4월6일 기준으로 통합되는 것이며,

<67> 4월11일은 입찰자1(선동렬)의 임대신청일중 마지막날로서 입찰자1(선동렬)의 입차신청기간이 4월8일 부터 4월11일까지 4일간 연속된 1개의 임대 신청건이지만 입찰자 2(최동원)와 입차희망기간이 일부 중복됨으로 인해 상호간의 평가를 위해 입찰자1(선동렬)의 임대결정시기를 입찰자2(최동원)의 임대 결정시기로 결정한다. (다수인의 입차희망기간이 중복되어 있을 경우 전체의 입차희망중에 제일 앞선날을 기준으로 임대결정시기를 산정하여 다수인들을 평가함)

<68> 4월12일은 입차희망자간에 일정이 중복되지는 않으나 앞선 임대희망자의 일정과 1일만 이격되어 앞선 희망자와 계약될경우 전달기간 2일을 감안하면 입차받을 수 없으므로 앞선 희망자와 함께 평가하여 어떤 것이 최적의 임대인지 결정한다. 따라서 다수입차희망인의 신청기간이 중복되는 경우가 있거나 상호간 중복되지 않더라도 전달기간일 이내에(여기서는 2일) 있는 경우 함께 평가함으로서 전달기간으로 인해 발생할 수 있는 손실을 감안한 최적평가가 되도록 하는 거래방식이다.

<69> 입찰자3(서태지)의 경우로서 입찰자1(선동렬)과는 전달기간이 0일밖에 확보되지 못하고 입찰자2(최동원)과는 전달기간이 1일밖에 확보되지 않으므로 둘다 전달기간 이내가 되어 입찰자3(서태지)의 임대 결정시기도 4월2일 00:00이 되도록 하는 것이다.

<70> 입찰자2(최동원)는 4월22일부터 24일까지도 신청도 있으나 별개의 입차신청으

로 처리되므로 4월6일 부터 10일 까지의 신청과는 별개로 평가된다.(전달기간 이상의 기간이 이격된 신청은 별개의 임차 신청 건으로 처리)

<71> 따라서 상기현황에 대한 처리는 총금액이 높은 입찰자3(서태지)가 200,000원에 4월12일에서 15일까지 사용하게 되며 입찰자2(최동원)이 4월22일부터 24일까지 140,000원에 사용하게 된다.

<72> 도 5의 (b)는, 임대자 임대조건이, 임대보증금 : 350,000원(임대보증금에서 임대비 지급하고 거래완료후 잔액인 임대차액은 반환), 최저임대단위기간 : 연속 2일이상, 임대사전결정시한 : 임대희망일로부터 4일전(전달기간 2일포함 기간), 장기임대할인율 : 15일 이상시 10%할인, 임차인 평가방식 : 종합평가 또는 순위평가, 순위평가 우선순위 : 1. 총금액, 2. 평균단가, 3. 선착순, 연속된 임차요청은 1건의 신청으로 평가(1건의 신청을 분할하지 않음)인 임대자 조건인 경우의 스케줄표에 의한 거래유형이다.

<73> 도 5의 (a)의 거래유형과 판정방법은 같으나 입찰자들의 상황에 따라 임대가 달라지는 것을 보이는 사례로서 입찰자2(최동원)이 총금액 200,000원으로 개별적으로는 제일우위에 있으나 입찰자1(선동렬)과 입찰자3(서태지) 신청기간사이에 2일간의 여유가 있어 전달기간이 확보되므로 입찰자1(선동렬)과 입찰자3(서태지)이 임차할 경우 총액이 240,000원으로 입찰자2(최동원)의 총금액보다 크므로 입찰자1(선동렬)과 입찰자3(서태지)을 최적 임차인으로 중계사이트가 평가하여 임차시키는 방식을 보여준다

<74> 상기 상황은 다수 임차희망인의 신청일정이 중복되었으며 입찰자3(서태지)의

신청기간이 타 임차희망인 일정과 1일간 이격되 있으나 전달기간인 2일 이내에 있어 타 입찰자들과 함께 동일한 임대결정일시를 적용 받게 되고 입찰자1(선동렬)과는 전달기간인 2일을 확보하여 2인이 함께 임차할 수 있게 됨으로서 가능한 것이다.

<75> 도 6은 경매시 입찰자 평가 일 예를 보인 도표로서, 스케줄표에 의한 거래유형이다. 여기서, 임대자 임대조건은, 임대보증금 : 350,000원(임대보증금에서 임대비 지급하고 거래완료후 잔액인 임대차액은 반환), 최저임대단위기간 : 연속 3일 이상, 임대사전결정시한 : 임대희망일로부터 4일전(전달기간 2일포함 기간), 장기임대할인율 : 15일 이상시 10%할인, 임차인 평가방식 : 종합평가 또는 순위평가, 순위평가 우선순위 : 1. 총금액, 2. 평균단가, 3. 선착순, 연속된 임차요청은 1건의 신청으로 평가(1건의 신청을 분할하지 않음), 물론, 경우에 따라서 일정금액이나 기간 등에 충족할 경우, 선착순에 따라 우선 즉시 낙찰자를 설정할 수도 있게 구현이 가능하다.

<76> 한편, 다수의 임차희망자가 있고 임차를 원하는 기간이 일부 또는 전체가 상호 중복되는 경우에는, 임대희망자가 사전 선택한 조건에 의해 우선권있는 임차자를 선정하여 거래가 되도록 한다. 여기서 사전선택 조건은, 총금액, 단가, 평균 단가, 임대기간, 선착순 등이며, 1가지 또는 여러 가지를 종합 평가하는 방식을 선택할 수 있다.

<77> 다수의 임차희망자가 있고 임차를 원하는 기간과 시기가 일부 또는 전체에 대해 상호 중복될 경우 평가를 위해 각 임대일의 임대결정시한을 적용하되, 중복된

각각의 임차희망일마다 평가하지 않고 임차희망자의 신청기간중 임차시작일을 기준하여 임대결정시한을 적용하고, 다른 임차 희망자와 동일기준시점에서 입찰조건을 상호비교 평가한다.

<78> 다음으로 단계 S120에서는 결제를 처리한다.

<79> 여기서 결제시 손상, 분실에 대한 안전장치로 임대 희망자가 설정한 보증금을 임차인이 보험기관(500)이나 중계인에게 예치한 후, 임대인에게 사용기간에 따라 보증금에서 임대비 전체 또는 일부를 분납하며, 거래가 완료된 후 임대대상이 원 소유주 또는 후속임차인에게 이상 없이 인계되면 보증금중 임대금액을 제외한 임대차액을 임차인에게 돌려주도록 한다. 물론, 손상이나 지체, 거래취소등 상호분쟁이 발생하면 위약금등의 징구문제와 분쟁 해결시까지 보증금은 예치한곳(보험기관이나(500) 중계인)에서 보관한다.

<80> 아울러 임대물에 대한 임대보증금 및 적정임대료등에 참조할 수 있는 임대물에 대한 개략적인 기준가를 확인할 수 있는 확인난을 중계사이트에 표시하며, 특별한 임대물은 임대 요청자가 별도 문의 할 수 있도록 하여 최초 등록시 확인 결정하도록 한다.

<81> 또한, 결제는 기간 및 임대조건에 따라 일시납이 될 수도 있고, 할부로 할 수도 있다. 중계수수료 및 거래대금등은 현금이나 카드 등을 사용할 수도 있으며, 사이버머니도 사용할 수 있다.

<82> 이러한 방법에 의한 결제가 종료되면 단계 S121에서 임대물을 임차인에게 인

도해준다.

<83> 그런 후 단계 S122에서는 임대 대상에 대한 후속거래일이 남아 있는지 확인하여, 후속거래일이 남아 있는 경우에는 단계 S123에서 후속임차희망자가 참여할 수 있도록 임대 결정된 기간과 임대가 가능한 기간을 구분하여 표시해주게 된다.

<84> 연속적으로, 후속임차 희망인이 있는가의 S124에 따라 후속임차인이 있으면 전기 S105로 피드백 되고, 없으면 임대대상 회수 단계 S125에서 임대보증금 잔액에 대한 반환 S126 단계를 거쳐 종료한다.

<85> 도 4는 본 발명에서 임대인/임차인이 임대 상황 및 경매 진행 상황을 체크하는 과정을 보인 흐름도이다.

<86> 이것은 임대인이나 임차인이 임대차 계약 후 또는 임대차 계약 이전에 임대/임차 상황 및 경매진행 상황을 체크하는 과정이다.

<87> 이에 도시된 바와 같이, 단계 S201에서 사용자가 임대거래 중계사이트에 접속을 하면, 단계 S202에서 회원 여부를 체크한다. 상기 체크 결과 비회원일 경우에는 단계 S203으로 이동하여 회원 등록 절차를 안내해주고, 단계 S215에서 회원 등록 여부를 확인하여 사용자가 원하는 경우에 한해서 단계 S204에서 회원으로 등록을 해준다. 아울러 사용자가 회원 등록을 원하지 않을 경우에는 단계 S216으로 이동하여 임대/임차 거래 진행 상황이나 임대대상을 디스플레이해주어, 회원이 아닌 경우에도 거래 상황을 검색해 알 수 있도록 한다.

<88> 회원으로 등록된 후 또는 기 회원일 경우, 단계 S205에서 사용자가 임대인인

지를 확인하게 되고, 상기 확인 결과 임대인일 경우에는 단계 S206으로 이동하여 임대 상황을 요구하는지를 확인한다. 상기 확인 결과 임대인이 요청한 사항이 임대 요구일 경우에는 단계 S207로 이동하여 임대인의 임대 상황을 화면에 표시해준다. 아울러 임대인이 요청한 사항이 임대 사항이 아닐 경우에는 단계 S208로 이동하여 임대인이 경매 진행 상황을 요구하는지를 체크하게 되고, 이 체크결과 경매 진행 상황을 요구하는 경우에는 단계 S209로 이동하여 경매 진행 상황을 화면에 표시해준다. 이로써 임대인은 용이하게 자신이 내놓은 임대 대상의 임대 상황 및 경매 상황을 확인할 수 있다.

<89> 한편, 단계 S205의 확인 결과 회원이 임대인이 아닐 경우에는, 단계 S211로 이동하여 회원이 임차인인지를 확인한다, 상기 확인 결과 회원이 임차인도 아닐 경우에는 단계 S214로 이동하여 임대/임차 경매 상황을 디스플레이해주어, 회원이 원하는 임대/임차 경매 등의 상황을 확인할 수 있도록 한다.

<90> 이와는 달리 회원이 임차인 일 경우에는 단계 S121로 이동하여 임차인이 전체적인 임대 및 경매 상황을 요구하는지를 체크하게 되고, 그 체크 결과 전체적인 임대 및 경매 상황을 요구하는 경우에는 단계 S213으로 이동하여 임대 상황 및 경매 진행 상황을 화면에 표시해주어, 임차인이 용이하게 자신이 원하는 경매 상황이나 임대 상황을 확인할 수 있도록 한다.

<91> 한편, 본 발명은, 임대인의 설정에 따라 감가상각등을 고려하여 "일정기간 이상 임대가 계속될 경우 최종적으로 임대인에게 반환없이 임대대상이 임차인의 소유가 되도록 하는 거래 방법"도 가능하다. 이를 위해서는 전체임대기간중 장기임차

인, 총임차금액 최고액 거래인, 최종임차인중 한 명이 선정되도록 하거나, 임차인 중 무작위 선정으로 최종 소유권을 갖도록 할 수도 있다.

<92> 또한, 임대를 위해서는 전달기간이 필요하며 임대대상에 따라 1일 또는 몇 일이 걸릴수도 있으므로 입금기간과 임대대상의 전달기간등 소요기간을 임차희망일이전에 확보하여 거래해야 하며 이는 특히 다수인에게 임차할 경우 필수적이다 . 따라서 임대인은 상기간을 고려하여 각각의 임대가능일에 대한 임대결정시기(경매의 경우 각각의 일정에 대한 경매 종료시기 : 전체 경매 종료시기가 아님)를 소정일 이전 등으로 사전 등록하거나 선택하여 거래한다. 이로인해 각각의 임대가능일은 각각의 임대결정시점을 갖게되는데 수일간 연속으로 임차를 신청한경우는 임차희망일중 첫번째날의 임대결정시기가 연속된 후속임차신청일들의 임대결정시기로 대표 하여 적용되며 타임차희망인과의 평가시 임대결정 평가기준시점으로 결정 된다

<93> 따라서, 전체 임대가능기간과 조건을 임대희망자가 등록하면, 임대희망자들의 참여, 신청조건을 중개사이트가 평가하여 최적 임차자를 선정하게 되는 데, 다수의 임차희망자가 참여했을때 특정인의 임차요청일이 며칠동안 연속되어 있을 경우, 임차 희망일중 최초 시작일을 연속된 임차 희망일 전체의 기준일로 결정하고, 임대결정시기를 적용하며, 타임차희망인들도 동일하게 적용하여 상대비교 기준으로 삼아 임차자를 선정하게 된다. 즉, 각각의 임대가능일에 대한 임대결정시기는 임대희망인이 소정일 이전으로 사전 설정하지만, 임차희망인들의 참여상황에 따라 특정일로 소급되어 통합적으로 적용되며 이 시점에 따른 총금액, 평균단가, 임차기간등

을 평가하여 최적 임차자를 결정한다.

<94> 그리고 다수의 임차자가 있을 경우 상호전달과정과 거래과정에서 운송비와 임대손실기간이 발생하므로 적정 임차희망자를 평가하는 과정에서 상기와 같은 임대손실비용을 고려하여 최적의 임차조건을 제시한 임차희망자에게 임대를 결정한다 (제한된 기간안에서 임차희망자들이 동일한 단가로 임차하는 경우, 다수의 단기임차 보다는 소수의 장기임차인 임차가 손실이 적어 최적으로 선정되는 것을 말한다. 단가가 다를 경우에는 손실액을 산정하는 과정을 거쳐 최적인 임차희망자를 결정한다).

<95> 아울러 임차자가 연속으로 있어 임대가 계속될 때 원소유주(임대인)에게 반납했다가 다시 후속임차인에게 전달하는 방법으로 임차가 이루어지며, 앞선 임차인이 후속임차인에게 임대대상을 직접 인수인계하는 방식으로도 거래할 수 있게 하여 물류비용과 반환 및 전달로 인한 임차손실기간을 절감할 수 있도록 한다.

<96> 또한, 본 발명은, 임차를 원하는 자가 임차희망대상 및 기간과 시기, 단가, 금액 등을 중개사이트에 등록하고, 임대를 원하는 자들이 참여하여 일종의 역경매 방식으로 상기 임대 내용과 동일한 거래를 할 수 있다.

【발명의 효과】

<97> 이상에서 상술한 본 발명에 따르면, 인터넷상에서 일정한 약관에 의해 회원

이나 참여자를 모집 또는 참여하게 하여 서로간에 원하는 다양한 임대 대상을 제한 없이 거래할 수 있도록 도모해주는 효과가 있다.

<98> 또한, 일반임대와 함께 경매 형식의 임대도 가능하므로, 임차인은 보다 좋은 조건으로 임대가 가능하며, 기존의 획일적이고 단순단가비교 거래방식외에 종합평가에 의한 최적 임대조건선정 거래방식을 도입하여 다양한 방식을 통해 거래되도록 함으로서 합리적인 거래를 가능케하고 아울러 임대인은 보유한 임대물을 효율적이고 신속하게 임대할 수 있는 효과가 있다.

【특허청구범위】

【청구항 1】

임대인이 사용하는 임대인 단말장치와 임차인이 사용하는 임차인 단말장치와, 임대인 또는 임차인이 아닌 일반 사용자가 사용하는 단말장치와, 상기 임대인 단말장치와 임차인 단말장치간의 임대거래 계약을 중계해주며, 상기 단말장치와 통신을 통해 임대대상이나 거래진행상황 데이터를 인터페이스해주는 임대거래 중계서버가 인터넷망을 통해 상호 통신 가능하도록 구성된 임대거래 시스템에서의 임대거래 중계방법에 있어서,

사용자가 인터넷망을 통해 접속을 하면 임대희망자인지 임차희망자인지를 판단하는 제1단계와;

상기 제1단계의 판단결과 임대 희망자일 경우 임대 정보 입력을 요구한 후 그 요구에 부응하여 임대 정보 및 조건이 입력되면 임대 정보 및 조건을 접수하고 이를 저장하는 제2단계와;

상기 제1단계의 판단결과 임차 희망자(참여자)일 경우 참여자 정보 입력을 요구한 후 그 요구에 부응하여 참여자가 요청하는 사항이 입력되면 이를 접수한 후 저장하는 제3단계와;

상기 저장한 임대 정보 및 참여자 요청 정보를 비교하고, 그 비교결과 임대 정보와 참여자 요청 정보가 일치하지 않을 경우 임차 희망자에게 거래 불가 이유를 통보해주고, 상기 비교결과 임대정보와 참여자 요청 정보가 일치할 경우에는 참여

자가 여러 명인지를 판단하는 제4단계와;

상기 제4단계의 판단결과 참여자가 여러 명일 경우에는 임대희망자가 선택한 기준에 따라 입찰시한 또는 임대결정시점까지 임차인을 평가하고 결정한 후 임대인/임차인에게 거래 성립을 통보해주고, 참여자가 한 명일 경우에는 바로 임대인/임차인에게 거래 성립을 통보해준 후 온라인상에서 계약서를 작성하는 제5단계로 이루어짐을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 2】

제1항에 있어서, 상기 제2단계에서 임대희망자는 임대정보 및 조건 입력시에 임대기간을 시간, 일, 주, 월, 년 등 원하는 단위로 설정하고, 임대 가능한 시기 및 최소 임대기간을 설정하며, 전체 임대 가능기간을 1회에 등록하되 임의의 기간 별로 분할하여 등록할수 있게하고, 일반적인 임대나 경매임대를 선택하며, 전체 임대 가능 기간중 임대시거나 기간에 따라 기준가격과 최저임대액, 최소임대기간, 할증율, 할인율을 다르게 설정할수 있도록 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 3】

제2항에 있어서, 상기 임대 가능한 시기와 각종 임대 관련상황들을 도 5와 같이 달력형태인 스케줄표나 일정표에 표시하여 거래하는 방식과 등록된 스케줄표

상의 임대희망일 종료시까지 1건의 계약만으로 종료되지 않고 다수의 임대계약이 가능하도록 잔여스케줄표를 중계사이트에 유지하며 후속계약을 할 수 있는것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 4】

제1항에 있어서, 상기 제3단계에서 임차 희망자는, 요청사항 입력시 일반적인 임차 또는 경매임차 또는 역경매임차를 선택할 수 있는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 5】

제1항에 있어서, 상기 제5단계의 거래 성립 판단시, 선택된 임대 방법이 일반적인 임대중계일 경우에는 통상적으로 행해지는 임대와 같이 정해진가격에 의해 선착순으로 거래가 이루어지도록 제어하며, 경매 임대 중계일 경우에는 경매를 통해 임차를 원하는 최적낙찰자를 선정하여 임대 거래가 이루어지도록 제어하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 6】

제5항에 있어서, 상기 임차인 평가 및 결정은,

다수의 임차 희망자가 있고 임차를 원하는 기간이 일부 또는 전체가 상호 중

복되는 경우에는, 임대 희망자가 사전 선택한 조건에 의해 우선권있는 임차자를 선정하여 거래가 성립되도록 하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 7】

제6항에 있어서, 상기 임대 희망자가 다수인을 평가하는 기준으로 사전 선택하는 조건은, 총금액, 단가, 평균단가, 임대기간, 선착순(입찰순위)이며, 특정한 것들만 선택하여 우선권을 부여하거나 각 조건별로 점수를 부여하여 총점수가 가장 높은 자에게 낙찰되도록 임차인을 결정하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 8】

제1항에 있어서, 상기 제5단계의 임대희망자는 임대금의 수령을 장단기적인 임대일정에 따라 일시불 또는 분납을 선택할 수 있으며 임대거래 중계자는 경매 상황이나 거래금액에 따라 임대자, 임차자로부터 일정한 중계수수료를 징구하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 9】

제1항에 있어서, 상기 제5단계의 대금 결제시, 손상, 분실에 대한 안전장치

로 임대 희망자가 설정한 보증금을 임차인이 보험기관이나 중개인에게 예치한 후, 일정기간에 따라 보증금에서 임대비 전체 또는 일부를 임대인에게 분납하며, 거래가 완료된 후 임대대상이 원소유주 또는 후속 임차인에게 이상없이 인계되면 보증금에서 임대금액과 위약금(임대물손상이나 계약위반시)을 제외한 임대차액을 보험기관이나 중개인이 임차인에게 반환하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 10】

제1항에 있어서, 상기 임대 희망자 및 임차 희망자는, 인터넷상에서 자신의 임대상황이나 경매진행 상황을 수시로 점검할 수 있으며, 임대요청 및 경매에 참여할 수 있는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 11】

제1항에 있어서, 상기 임대거래시 임대인의 설정에 따라 감가상각등을 고려하여 일정기간 이상 임대가 계속되어 가치가 소멸되었다고 볼수있는경우, 전체임대기간중 장기임차인, 총임차금액 최고액 거래인, 최종 임차인중 한 명을 선정하거나 무작위로 최종 소유권을 갖는 임차인을 선정하여 최종적으로 임대인에게 반환없이 임대대상이 임차인의 소유가 되도록 거래하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 12】

제1항에 있어서, 상기 임대인은, 임대대상에 따라 입금기간과 임대대상 전달 기간 등 소요기간을 고려하여 각각의 임대가능일에 대한 임대결정시기(경매의 경우 각각의 일정에 대한 경매 종료시기)를 소정일 이전 등으로 사전 등록하거나 선택하여 거래하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 13】

제1항, 제12항에 있어서, 특정인의 임차요청일이 며칠동안 연속되어 있을 경우, 임차 희망일 중 최초 시작일을 연속된 임차 희망일 전체의 대표일로 결정하고, 임대결정시기를 통합적용하며, 다수의 임차희망인들이 있을 경우 동일하게 적용하여 상대비교 기준이 될 수 있도록 함으로서 최적임차자를 결정하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 14】

제12항 및 제13항에 있어서 임대희망자가 설정한 각각 임대희망일의 임대 결정시기를 기본적인 기준으로 설정하되, 상호 중복 또는 연관된 신청일정을 갖는 임대희망자들의 신청상황에 있을 경우 일정한 공통기준시점상에서 공정하고 합리적으로 평가하기 위해 각각의 임대결정시기를 유동적(공통기준시점)으로 변동되도록

함으로서 평가기준시점을 통일하여 거래됨을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대 거래 중계방법.

【청구항 15】

제14항에 있어서, 상기 다수의 임차자가 있을 경우 임대대상 상호전달과정과 거래과정에서 운송비와 임대손실기간이 발생하므로, 임차인 평가 및 결정시 이를 고려하여 종합평가하는 방식으로서 평균단가나 최고액을 제시한 임차희망자가 아닌 경우라도 실제거래상의 최적의 임대조건을 될 수있는 임차희망자에게 임대를 결정하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 16】

제15항에 있어서, 1인 또는 다수의 개인 임차희망자로 조합된 집단이 다른 임차희망자들과나 조합된 집단에 비해 총금액등 단순평가기준상에서 개별적으로 경쟁우위에 있더라도, 종합적으로 볼 때 비교열위에 있는 임차희망자들의 임차조합이 우위에 있을 경우 최적의 조건으로 선정하고 임차자 또는 공동임차집단으로 결정하는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 17】

제4항에 있어서, 상기 역경매임차는, 임차를 원하는 임차희망자가 임차희망

대상 및 기간과 시기, 단가, 금액 등을 중계사이트에 등록하고, 임대를 원하는 자들이 참여하여 거래가 이루어지는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 18】

임차자가 연속으로 있어 임대가 계속될 때 임대대상을 원소유주(임대인)에게 반납했다가 다시 후속임차인에게 전달하는 방법으로 임차가 이루어지게 하거나, 앞선 임차인이 후속임차인에게 임대대상을 직접 인수인계하는 방식으로 거래할 수 있게 하여 물류비용과 반환 및 전달로 인한 임차손실기간을 절감할 수 있도록 거래가 이루어지는 것을 특징으로 하는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【청구항 19】

임차자가 거래결정 또는 계약후 임차를 거부할경우 전달기간과 이후의 계약 등을 고려하여 일정의 여유가 있는 후순위 임차희망자에게 임차거래가 이루어질수 있도록 하는것을 특징으로 하는 거래방법으로서, 임차희망자가 임차신청을 일단 했을 경우 타인과 중복 또는 연관된 기간으로 신청되어 상대 비교 결과 열위의 임차희망자로 낙찰받지 못하게 되었더라도 낙찰받은 임차자와의 거래가 끝나기 전까지는 임차신청을 계속 유효한 것으로 유지시키고 낙찰자와 정상거래가 되지 않을경우 일정상으로 임차할 여유가 확보되면 또다른 임대신청자와 경쟁을 통해 임차를 할

수 있게 하는 방식으로 통상의 경매 및 임대방식과 구별되는 인터넷을 이용한 임대 거래 중계방법.

【청구항 20】

임대가능기간을 임대희망인이 1회에 등록하되 전체일정을 임대희망인이 임의기간으로 분할하거나, 전체 또는 분할된 각각에 대해 단독 또는 다수의 임차희망자들이 거래 할 수 있도록 설정 하는것으로 임대가능기간이 임대 희망자의 신청조건에 의해 여러 개로 분할되어 다수의 임차 희망자들과 거래될 수 있도록 하고, 임대 희망자가 등록한 임대가능기간이 임차희망자들에 임차신청에 의해 여러 개로 재분할 거래될 수 있게 하는 것으로, 다수의 임차희망자들이 임대희망자가 등록한 임대가능일정 중 전체나 일부에 대해 자신이 필요한 시기만을 자유롭게 선택하여 거래할 수 있도록 하는 것으로서 임대기간과 분할방법이 공급자와 수요자의 신청에 따른 공동작용으로 결정되는 방식으로 기존의 일반적인 공급자 중심의 경매방식과 차별화 된 인터넷을 이용한 임대 거래 중계방법.

【청구항 21】

장기 스케줄표나 일정표에 따라 임대하는 경우 기 결정된 앞선 계약 건은 계속 동일조건으로 유지하되 임차희망자가 없는 기간은 단가나 조건을 변경하거나 임대불가기간 또는 임대가능기간 등을 임대인이 지속적으로 수정 하여 거래할 수

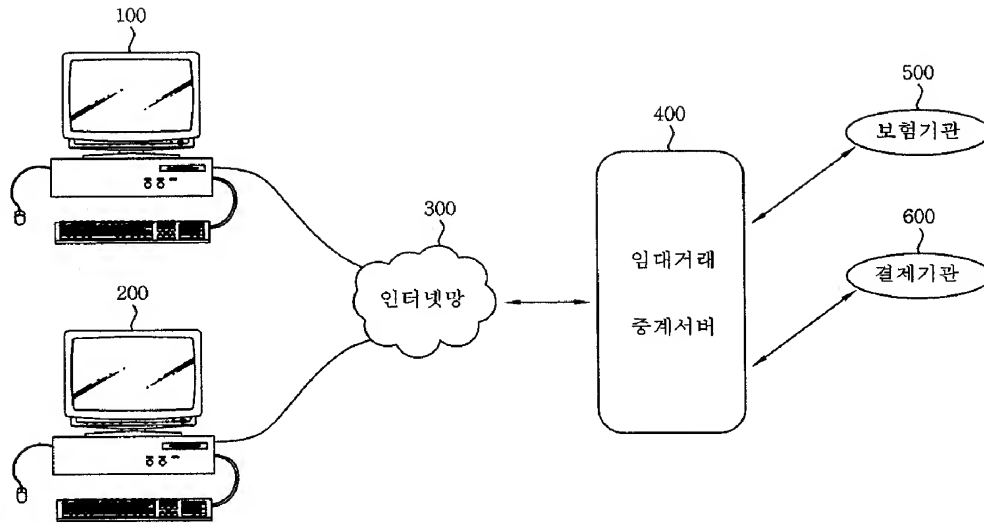
있도록 하는 인터넷을 이용한 임대 거래 중계방법.

【청구항 22】

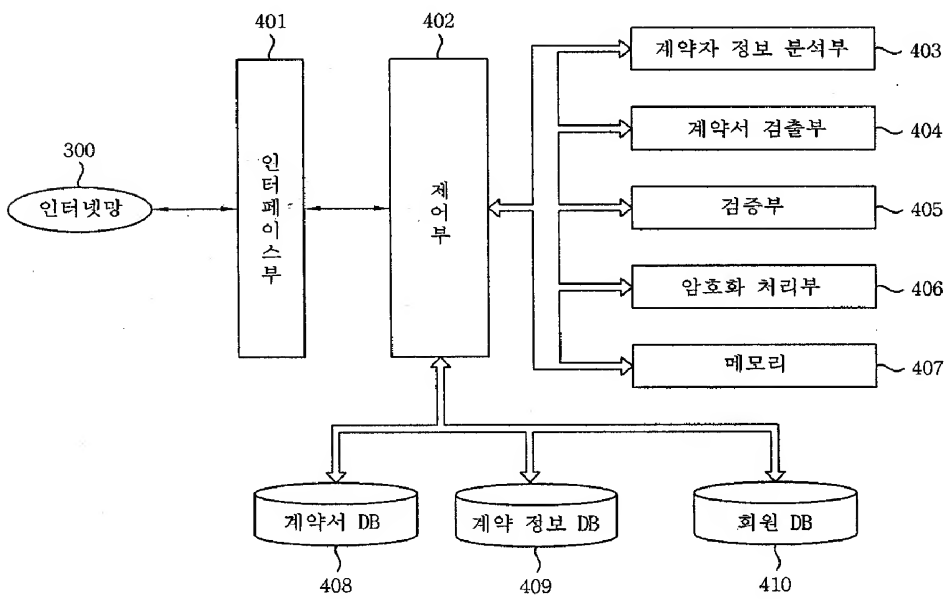
임대 희망인이 임대대상을 등록하고 임차신청자의 임차신청을 받아 상기와 유사한 방식으로 임대를 실시하되 비용부담만을 반대로 하는 거래로서 임대인이 임차인에게 임차비용을 지급하고 임대대상을 임대시키는 거래방식으로 신제품보다는 일정 기간 사용한 중고제품이 더 필요한 경우 적용할 수 있는 거래임. 따라서 총 임차금액을 가장 낮게 제시하는 등 최적의 조건을 제시한 임차희망자에게 임차비용을 지급하고 임대시키는 것으로서, 우선 선정된 임차자가 보증금을 중계자에게 예치한 후 임대대상을 인수하여 사용하고 임대기간이 완료되면 임대자는 부담할 임차금을 중계자에게 예치시키는 절차를 거치게 되며 임차인이 임대대상을 반환하면 최종적으로 중계자가 수수료를 징구한 후 임차인에게 보증금과 임차금을 합산하여 되돌려 주는 거래방식으로 통상적인 임대나 경매거래와는 구별되는 인터넷을 이용한 임대거래 중계방법.

【도면】

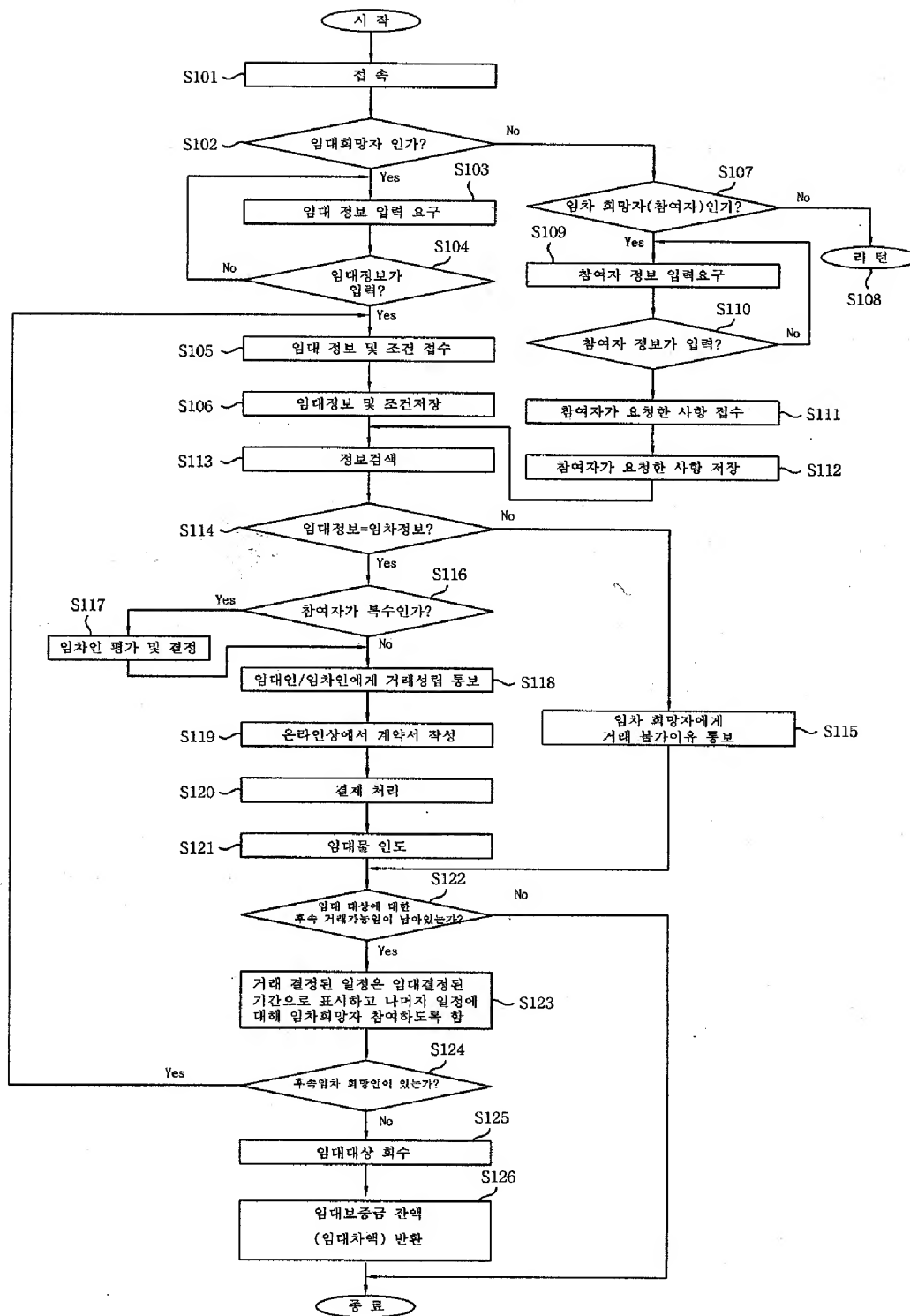
【도 1】



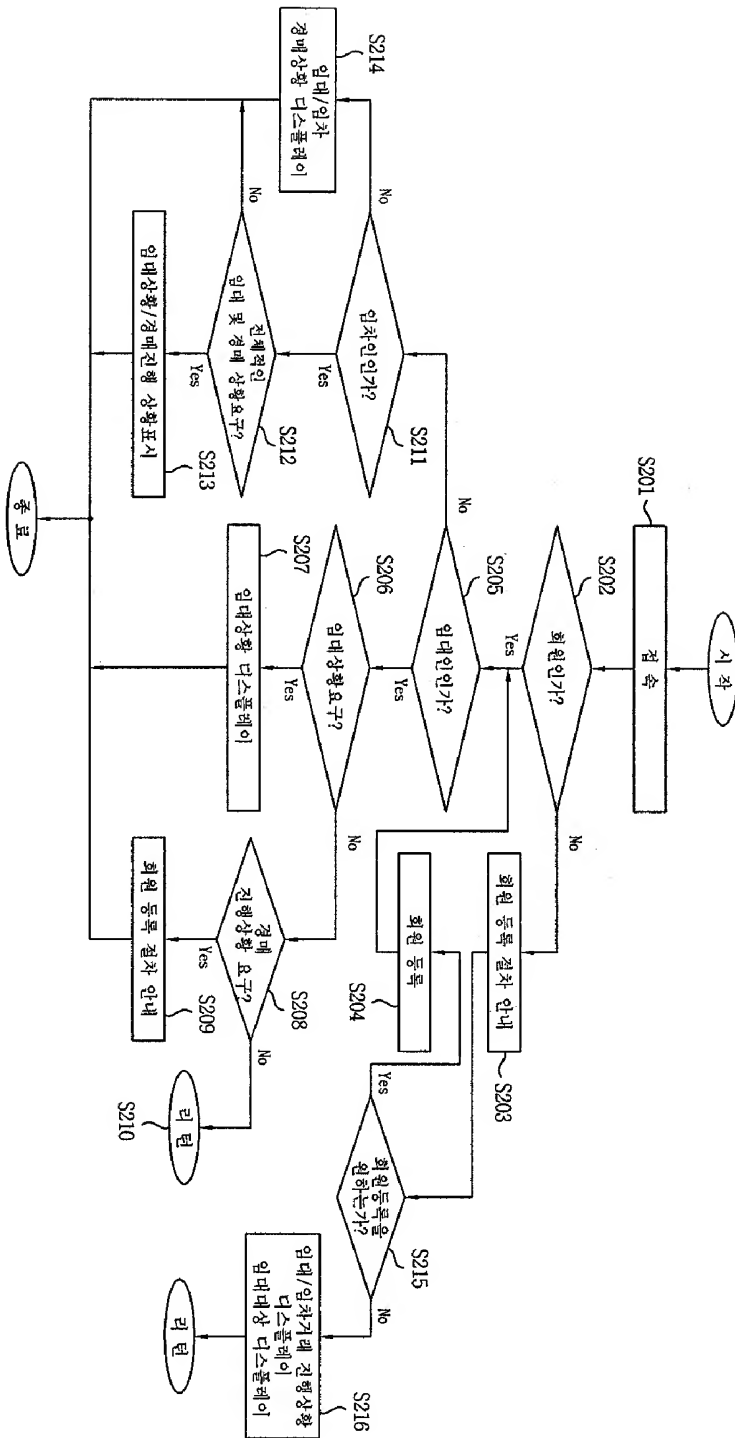
【도 2】



【도 3】



【도 4】



【도 5a】

일정		임대차 현황	임대희망자 설정현황			임대결정일시	임차희망자 신청현황		
년월	일		낙찰조건	최저임대가	즉시임대가		선동원	최동원	저대지
2004 4월	1	임대중	종합평가	10000	50000		-	-	-
	2	임대중	종합평가	10000	50000		-	-	-
	3	임대중	종합평가	10000	50000	임대전달물가	-	-	-
	4	임대중	종합평가	10000	50000	임대전달물가	-	-	-
	5	임대가능	종합평가	10000	50000	4월1일 00:00			
	6	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00		50000	
	7	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00		30000	
	8	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00	40000	30000	
	9	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00	40000	40000	
	10	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00	40000	40000	
	11	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00	40000		
	12	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00			50000
	13	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00			50000
	14	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00			50000
	15	임대가능	종합평가	15000	60000	4월2일 00:00			50000
	16	임대중	임대안함	임대안함	임대안함	임대물가	-	-	-
	17	임대중	임대안함	임대안함	임대안함	임대물가	-	-	-
	18	임대중	임대안함	임대안함	임대안함	임대물가	-	-	-
	19	임대중	임대안함	임대안함	임대안함	임대물가	-	-	-
	20	임대중	임대안함	임대안함	임대안함	임대물가	-	-	-
	21	임대가능	종합평가	30000	60000	4월17일 00:00			
	22	임대가능	종합평가	25000	60000	4월18일 00:00		50000	
	23	임대가능	종합평가	25000	70000	4월18일 00:00		50000	
	24	임대가능	종합평가	25000	70000	4월18일 00:00		40000	
	25	임대가능	종합평가	25000	70000	4월18일 00:00			
	26	임대가능	종합평가	25000	70000	4월18일 00:00			
	27	임대가능	종합평가	25000	70000	4월23일 00:00			
	28	임대가능	종합평가	25000	70000	4월24일 00:00			
	29	임대중		임대물가	임대물가	임대물가	-	-	-
	30	임대중		임대물가	임대물가	임대물가	-	-	-

【도 5b】

일정		임대차 현황	임대희망자 설정현황			임대결정일시	임차희망자 신청현황		
년월	일		낙찰조건	최저임대가	특지임대가		선동월	최종월	서배지
2004 4월	1	임대중	종합평가	10000	50000		-	-	-
	2	임대중	종합평가	10000	50000		-	-	-
	3	임대불가	종합평가	10000	50000	임대전달불가	-	-	-
	4	임대불가	종합평가	10000	50000	임대전달불가	-	-	-
	5	임대가능	종합평가	10000	50000	4월1일 00:00			
	6	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00		40000	
	7	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00	30000	40000	
	8	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00	30000	40000	
	9	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00	30000	40000	
	10	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00		40000	
	11	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00			
	12	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00			50000
	13	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00			50000
	14	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00			50000
	15	임대가능	종합평가	15000	50000	4월2일 00:00			
	16	임대불가	임대안함	임대안함	임대안함	임대불가	-	-	-
	17	임대불가	임대안함	임대안함	임대안함	임대불가	-	-	-
	18	임대불가	임대안함	임대안함	임대안함	임대불가	-	-	-
	19	임대불가	임대안함	임대안함	임대안함	임대불가	-	-	-
	20	임대불가	임대안함	임대안함	임대안함	임대불가	-	-	-
	21	임대가능	종합평가	30000	50000	4월17일 00:00			
	22	임대가능	종합평가	25000	50000	4월18일 00:00			
	23	임대가능	종합평가	25000	70000	4월19일 00:00			
	24	임대가능	종합평가	25000	70000	4월20일 00:00			
	25	임대가능	종합평가	25000	70000	4월21일 00:00			
	26	임대가능	종합평가	25000	70000	4월22일 00:00			
	27	임대가능	종합평가	25000	70000	4월23일 00:00			
	28	임대가능	종합평가	25000	70000	4월24일 00:00			
	29	임대불가		임대불가	임대불가	임대불가	-	-	-
	30	임대불가		임대불가	임대불가	임대불가	-	-	-

【도 6】

임대자 설정현황				임대결정 일시	입찰자1(동일동)			입찰자2	
임대가능 기간	낙찰조건	최저임대가 (원/일)	즉시임대가 (원/일)		입찰희망 기간	입찰희망가 (원/일)	평가점수	생략	생략
2004. 4.10 ~2004. 4.25	순위평가	10,000	50,000	2004. 4.12 00:00	2004.4.16 ~4.19	20,000	80,000	생략	생략
2004. 4.30 ~2004. 5.20	종합평가	20,000	50,000					생략	생략
2004. 5.15 ~ 2004. 7.31	순위평가	20,000	50,000					생략	생략
2004. 8.20 ~2004. 11.30	종합평가	10,000	50,000					생략	생략
2004. 12.17 ~ 2005. 2.25	종합평가	30,000	70,000					생략	생략
2005. 3.10 ~ 2005. 4.27	종합평가	30,000	70,000					생략	생략
2005. 5.15 ~2005 7.17	종합평가	40,000	50,000	2005.6.8 00:00	2005.6.12 ~6.20	40,000	270,000	생략	생략
2005. 7.28 ~ 2005 8.15	종합평가	40,000	50,000					생략	생략